



Jan Glijnisweg 7
Heerhugowaard

PINEDO
MAKELAARDIJ

Welkom bij Pinedo Makelaardij

Sta je op het punt om een nieuw huis te kopen, verkopen, huren of verhuren? Dan begint er vaak een nieuw avontuur! Misschien ga je emigreren, start je met een nieuwe baan, ga je samenwonen of ben je toe aan meer ruimte. Het kopen, verkopen of verhuren van een woning is spannend en daarbij kun je wel wat professionele hulp gebruiken. Pinedo Makelaardij staat voor je klaar in Alkmaar en omgeving.

Joshua Pinedo

MAKELAAR

info@pinedomakelaardij.nl
072 5122129



Een **gouden** keus
Voor aankoop, verkoop,
(ver)huur en beheer





Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

375 m²

BOUWJAAR

1977

ENERGIELABEL

C

Verwarming

Warm water

Isolatie

Zonnepanelen

Externe bergruimte

INHOUD

1.629 m³

PERCEELOPPERVLAKE

2.460 m²

AANTAL KAMERS

12

Cv ketel

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie,
grotendeels dubbelglas

30 stuks

138 m²

Omschrijving

Een landhuis van formaat, met een grote loods en een perceel van bijna 2.500 m². Hier, aan de rand van Heerhugowaard, vindt u een droomplek om te wonen met volop mogelijkheden voor een bedrijf aan huis. Aan het einde van de oprijlaan staat een ruime loods van circa 147 m² BVO, met meerdere sectionaalpoorten en een royale hoogte. Ook het landhuis, gebouwd in 1977, biedt een grote hoeveelheid ruimte. Zo zijn er maar liefst zes slaapkamers, een riante woonkamer met openslaande deuren naar het terras op het zuiden en een woonkeuken die nog volop de sfeer van de jaren '70 ademt. En dan heeft u het souterrain, met een echte entertainmentroom, nog niet gezien...

Over de ligging en de buurt

Aan de voorzijde kijkt u uit over de uitgestrekte polder, terwijl u aan de achterzijde direct grenst aan het Huijgenhoekbos en de nieuwbouwontwikkeling Stad van de Zon. Het bos zorgt voor een groene en rustige omgeving, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of gewoon genieten van de natuur, pal achter uw eigen erf. Tegelijkertijd liggen alle voorzieningen binnen handbereik: scholen, sportverenigingen, het Park van Luna en winkelcentrum Middenwaard bereikt u in enkele minuten per fiets.

De Jan Glijnisweg zelf kenmerkt zich door een gevarieerde bebouwing, van actieve agrarische bedrijven tot exclusieve villa's. Daarbij is de bereikbaarheid uitstekend: via de N508 rijdt u zo naar de N242 en de Ring Alkmaar. De oprit van de A9 richting Amsterdam ligt op slechts 9 kilometer afstand en ook de binnenstad van Alkmaar bevindt zich op korte afstand, op slechts 7 kilometer rijden.

Indeling van het landhuis

Begane grond

Achter de voordeur ligt een royale ontvangsthall met hoge vide en marmeren vloer – een indrukwekkende ruimte die bovendien volop mogelijkheden biedt om naar eigen smaak te vernieuwen. Rechts van de trap naar de eerste verdieping bevindt zich de toiletruimte en voor de jassen is er een koperen kapstok.

De lichte en royale woonkamer aan de voorzijde van het landhuis heeft grote ramen aan drie zijden en openslaande deuren naar de tuin. Hier geniet u van een prachtig uitzicht: enerzijds de eigen tuin, anderzijds het karakteristieke polderlandschap met slootjes en weilanden. De open haard met schouw vormt het sfeervolle hart van de kamer, precies tussen het zit- en eetgedeelte in.

Vanuit zowel de hal als de woonkamer bereikt u de ruime woonkeuken. Ook hier verbinden openslaande deuren de ruimte met het zonnige terras op het zuidwesten. Authentieke details zoals het balkenplafond en ramen met roedeverdeling geven de keuken karakter, terwijl de massief eiken inrichting met inbouwapparatuur compleet wordt gemaakt door de schouw met grote kachel als absolute blikvanger.

Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen hier mogelijk.

De slaapkamer is geschikt als tweepersoonskamer en de badkamer is compleet ingericht met ligbad, aparte douche, toilet, bidet en wastafel.

In de aanbouw, die momenteel dienstdoet als achter-entree, is ruimte voor de wasmachine en droger.

Souterrain

Wat u aan de buitenzijde nauwelijks ziet, is het zeer ruime en multifunctionele souterrain. Vanuit de hal leidt een vaste trap naar een grote ruimte, die momenteel dienstdoet als berging en hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede kelderruimte met de opstelling van de HR-ketel en boiler.

De meer dan 10 meter lange garage is de perfecte plek voor auto's, fietsen en de zitmaaier. Ruimte is hier in overvloed. Het absolute hoogtepunt van dit souterrain is echter de entertainmentroom met bar en toiletruimte. Al jarenlang is dit de plek om muziek te luisteren, zelf te spelen of een potje biljart te doen. Ook familie en vrienden waarderen deze ruimte bijzonder, want voor een verjaardag of een andere gelegenheid is dit de perfecte plek om samen te komen.

Omschrijving (vervolg)

Eerste verdieping

Ruimte vindt u niet alleen op de begane grond en in het souterrain, maar ook op de eerste verdieping. Vanaf de overloop, met een fraai stukje smeedwerk bij de vide, zijn maar liefst vijf slaapkamers bereikbaar.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers met toegang tot de loggia, waar u 's ochtends van de zon geniet en uitkijkt tot aan de molen van Oterleek. Aan de linkerzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met dakkapel, en aan de achterzijde nog eens twee slaapkamers, waarvan één met vaste trap naar de tweede verdieping.

De badkamer is uitgevoerd met vloerverwarming en een groot raam in de dakkapel, en ingericht met whirlpoolbad, aparte douche, toilet, dubbele wastafel en een hoge kast.

Een bijzonder detail is dat de drie slaapkamers aan de achterzijde, samen met de badkamer en een aanwezige keuken, in het verleden zijn verhuurd geweest als zelfstandig appartement. Met een buitentrap en een tussendeur is dit eenvoudig opnieuw te realiseren – een aantrekkelijke mogelijkheid voor wie op zoek is naar extra woonruimte of verhuurpotentieel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, een royale ruimte die klaarstaat voor verdere afwerking. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en maar liefst zes dakramen zorgen voor een overvloed aan daglicht.

Met een nokhoogte van ruim 2,80 meter is er volop gelegenheid om extra slaapkamers, een praktische werkruimte of een andere functionele invulling te realiseren.

Ook deze verdieping biedt de mogelijkheid om als zelfstandig appartement te worden gebruikt. Dankzij de vaste trap die aansluit op de buitendeur op de eerste verdieping is de ruimte eenvoudig af te scheiden. Bovendien is de vloer hier voorzien van geluidsisolatie, wat de verdieping extra geschikt maakt voor een eigen woonunit of een apart verblijf.

Q-loods / schuur

Op het perceel staat een ruime en moderne loods van circa 147 m² BVO, voorzien van drie elektrisch bedienbare sectionaaldeuren en een hoogte van circa 4,60 meter. Via de brede oprijlaan rijdt u moeiteloos naar binnen, ook met een bus met aanhanger of ander groot voertuig. De loods is gebouwd met geïsoleerde sandwichpanelen en voorzien van vloerverwarming en elektra – praktisch en comfortabel, want voertuigen drogen direct op bij binnenkomst.

Daarnaast zijn er al voorbereidingen getroffen voor de realisatie van een appartement naast het terras.

Uitsparingen voor ramen en deuren zijn aanwezig, er is een aparte vloerverwarmingsgroep aangelegd en ook water en elektra liggen er al. Daarmee is de basis gelegd voor een prachtig verblijf met uitzicht op het erf.

Tuin

Rondom het landhuis strekt zich een royale tuin uit, aangelegd door een hovenier als landschapstuin met groot gazon en volwassen bomen die privacy en beschutting bieden.

Het ruime L-vormige terras ligt ideaal op de zon: van de eerste ochtendstralen tot de avondzon kunt u hier in alle rust genieten. Dankzij de royale afmetingen van het perceel zijn er bovendien volop mogelijkheden voor eigen invulling, zoals een moestuin, voedselbos of zelfs een zwembad.

Dit is een plek om volop van te genieten, met ruimte voor al uw plannen en dromen. Of het nu gaat om een aan huis gebonden beroep, een dienstverlenend bedrijf, een webwinkel, een gastouderopvang of een hobby die veel ruimte vraagt – hier kan het allemaal. Wat deze plek écht bijzonder maakt, is de unieke combinatie van rust, privacy en mogelijkheden die u elders zelden zult tegenkomen. Een woonomgeving waar het buitenleven en comfort hand in hand gaan, en waar u de vrijheid heeft om uw eigen toekomst vorm te geven.

Kenmerken

- Zeer royaal perceel van circa 2.460 m², met weids uitzicht over de weilanden aan de voorzijde
- Statig landhuis met volwaardig souterrain, zes slaapkamers en twee badkamers
- Extra mogelijkheden op de tweede verdieping voor het creëren van slaapkamers, kantoor of een zelfstandig appartement
- Drie slaapkamers aan de achterzijde, samen met badkamer en keuken, eerder in gebruik geweest als zelfstandig appartement – eenvoudig opnieuw te realiseren
- Ruime loods/schuur van circa 147 m² BVO, uitstekend bereikbaar via de brede oprijlaan
- Bestemming 'wonen', met de mogelijkheid voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, dienstverlenend bedrijf/instelling, webwinkel of gastouderopvang
- Voorzien van 30 zonnepanelen
- Grotendeels vloerverwarming op de begane grond
- Uitstekende ligging aan de rand van Heerhugowaard, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- Energielabel C
- Volledige eigendom







Royale woonkamer met
open haard











Slaapkamer
begane grond





























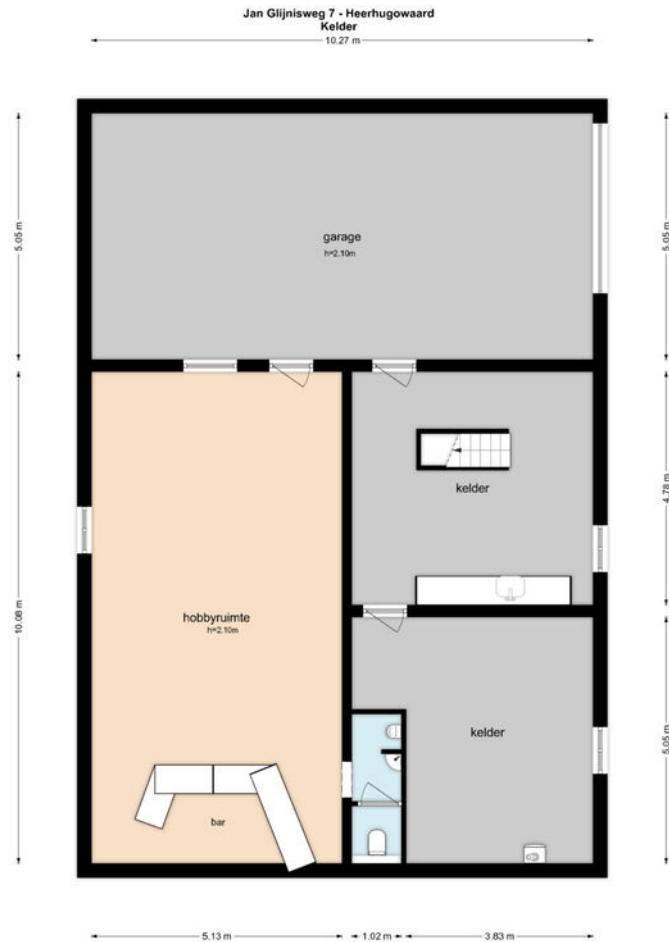




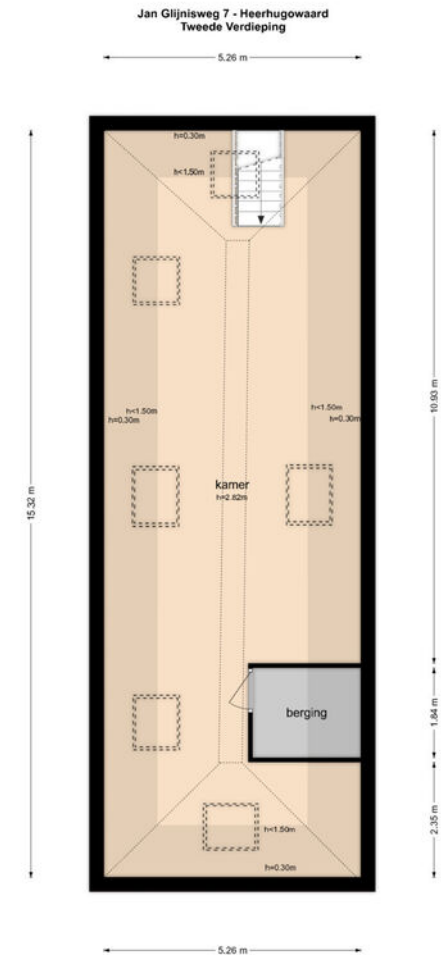
Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenon.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenon.nl

PINEDO
MAKELAARDIJ



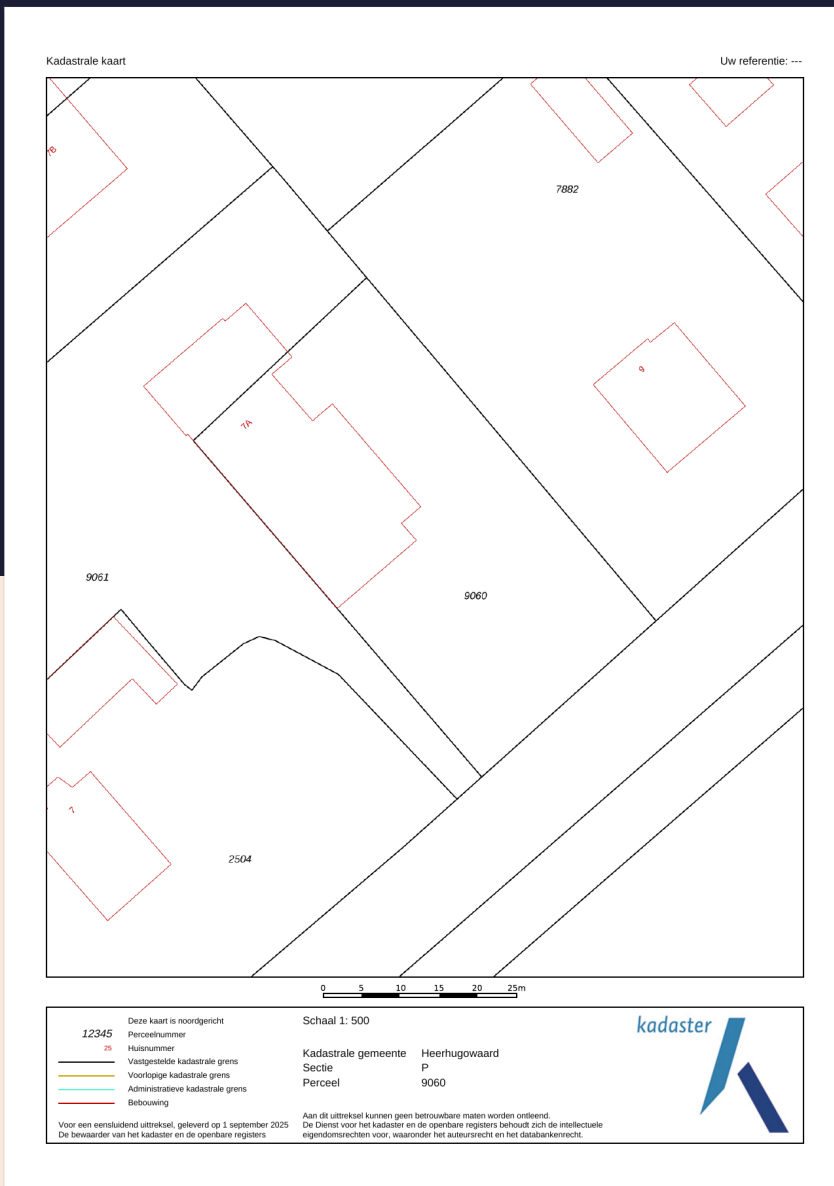
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Inbouwspots/dimmers	x			Afzuigkap	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		Combi-oven/combimagnetron	x		
Losse (hang)lampen		x		Koel-vriescombinatie	x		
Stalen kasten kelder	x			Vaatwasser	x		
Keukenblok kast in cvhok	x			Woning - Sanitair/sauna			
Gordijnrails	x			Toilet	x		
Gordijnen		x		Toiletrolhouder	x		
Overgordijnen		x		Toiletborstel(houder)	x		
Vitrages		x		Fontein	x		
Rolgordijnen	x			Ligbad	x		
(Losse) horren/rolhorren	x			Jacuzzi/whirlpool	x		
Laminaat	x			Douche (cabine/scherf)	x		
Plavuizen	x			Wastafel	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			Wastafelmeubel	x		
Houtkachel		x		Planchet	x		
(Gas)kachels	x			Toiletkast	x		
Designradiator(en)	x			Badkamer Toilet	x		
Woning - Keuken				Badkamer Toiletrolhouder	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x			Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
(Gas) fornuis	x			Sauna met toebehoren		x	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Voorzetramen	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		

Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Heerhugowaard

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

2460 m²

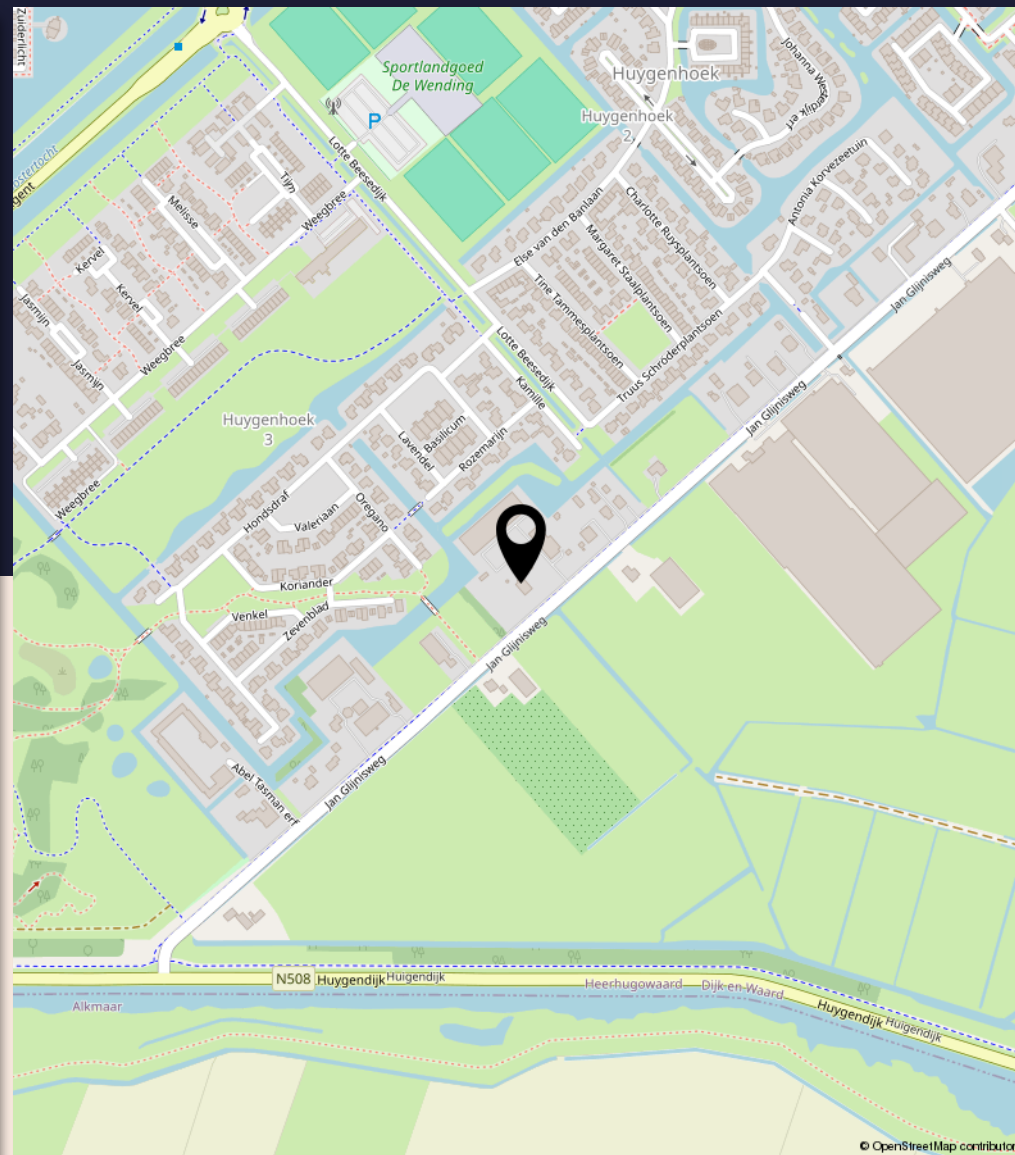
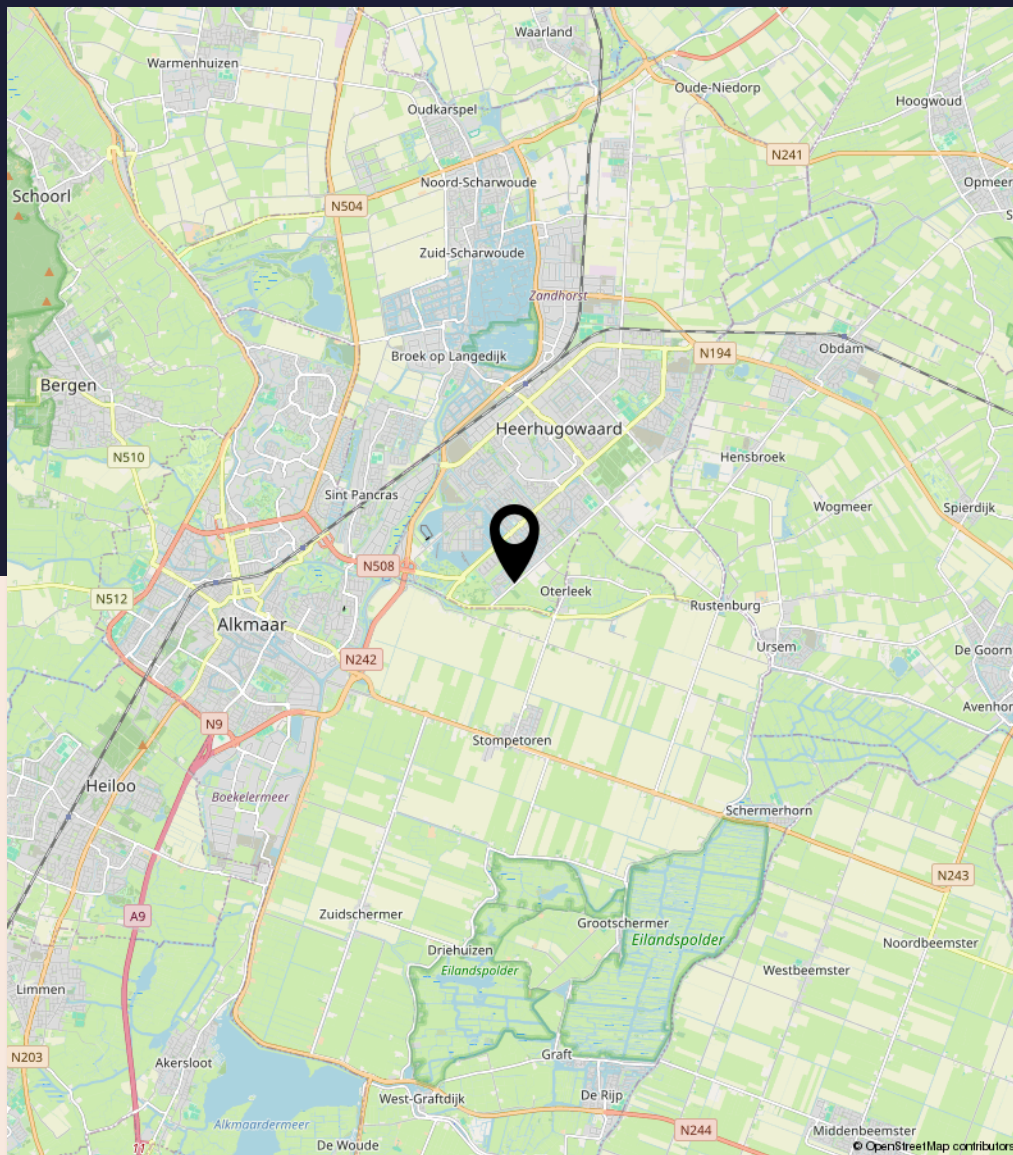
Kadastraal perceelnummer

2504

Kadastraal sectie

P

Locatie op de kaart



Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



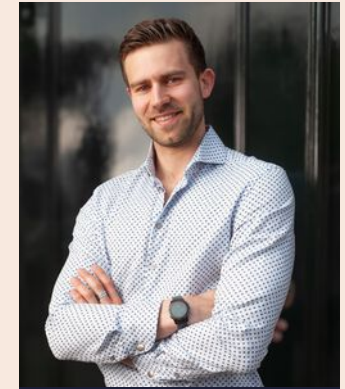
Inge Groet
Office Manager verkoop



Ricky Mol
Commercieel medewerker
binnendienst verkoop



Sanne Doornekamp
Operational manager



Thomas Balk
Medewerker
verhuur en beheer



Jacqueline Smit
Vastgoed Beheerder



Anila Costers
Vastgoed Beheerder



Eva Scholten
Medewerker verhuur
en beheer



Aafke Faber
Administratief
medewerker



Mart Verbeem
Technische dienst



Erwin Jonas
Monteur
Technische Dienst

Algemene voorwaarden

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of

benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toe-zeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een VBO-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende VBO-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiks-mogelijkheden van de woning.

De VBO-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de VBO-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in.

Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende VBO-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koop-overeenkomst hebben

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud
- Geen huisvestingsvergunning
- Bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

Heeft u meer vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons makelaarskantoor.

Wij helpen u graag!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl



pararius

